

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 2 K 43/24

05.08.2025



Zweifamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 396.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von
Neubulach, Blatt 2394

Flurstück 259, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.088 m²

Am Golfplatz 10 in 75387 Neubulach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.05.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 2 K 43/24

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
06.05.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Am Golfplatz 10, 75387 Neubulach
Lage:	Neubulach, Ortsrand, mittlere bis gute Wohnlage
Grundstücksgröße:	1.088 m ²
Detailangaben:	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1966 sieben Zimmer, zwei Bäder, zwei WCs, Loggia/Balkon und Terrasse im EG, Loggia/Terrasse im UG, Kellerraum, rd. 254 m ² Wohnfläche, Öl- zentralheizung, großer Garten, überwiegend einfache Ausstattung
Kfz-Stellplätze:	Zwei Kfz-Stellplätze in der Pkw-Doppel-Garage vorhanden
Vermietungssituation:	Leerstand (seit ca. 10 Jahren)
Objektzustand:	Überwiegend baujahresbezogener Zustand; es besteht insbesondere im Inneren erheblicher Modernisierungsbedarf (Raumoberflächen, Sa- nitärräume, haustechnische Anlagen).
Vorläufiger marktangepasster Ver- fahrenswert (Sachwert) rd.:	439.000,00 €
Kosten. Instandhaltungsstau etc. rd.:	43.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	396.000,00 €
Verkehrswert:	396.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Definition und Erläuterung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Sachwertermittlung	23
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.5	Verkehrswert	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Luftbild / Hybrid	38
5.3	Grundrisse	39
5.4	Gebäudeschnitt	42
5.5	Energieausweis	43
5.6	Altlasten (Auszug)	45
5.7	Bebauungsplan (Auszug)	47
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	48
5.9	Rechtsgrundlagen	49
6	FOTOS	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 2 K 43/24

Auftrag: Vom 20.02.2025
Beschluss: Vom 11.02.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1) XXXXX
- Antragstellerin -

2) XXXXX
- Antragstellerin -

gegen

XXXXX
- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Neubulach

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Neubulach	259	Gebäude- und Freifläche	Am Golfplatz 10	1.088	2394 BV 1

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der Antragstellerin: [3] Baujahresangabe
[4] Baubeschreibung aus dem Jahr 1963
[5] Energieausweis
[6] Diverse Objektunterlagen (Grundrisspläne, Lageplan, Ansichten, Flächenberechnungen) aus dem Jahr 1963

Unterlagen des Antraggegners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [7] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
- [8] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landratsamt Calw, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz
- [9] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadtverwaltung Neubulach, Fachbereich Bau und Technik

- [10] Auskunft zur Bauleitplanung; schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Neubulach, Fachbereich Bau und Technik sowie online-Auskunft aus dem Bürgerportal zum Kreisatlas Calw
- [11] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [12] Kopien aus der Bauakte (u.a. Baugenehmigungen, Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibungen); Stadtverwaltung Neubulach, Fachbereich Bau und Technik
- [13] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 06.05.2025

Anwesende: Frau XXXXX
Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 06.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Neubulach liegt für das betreffende Grundstück Flst. 259 keine Baulast vor.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergwerk Reute Steigäcker Sauerwiesen (1964)“ und „Bergwerk Reute Steigäcker Sauerwiesen 3. Änderung (2002)“ sowie Dachgaubensatzung“ hinterlegt.

Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan u.a.:

„Bergwerk Reute Steigäcker Sauerwiesen 3. Änderung (2002)“
Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
Max. 1 Vollgeschoss
Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,25; GFZ: 0,4
Satteldach, Dachneigung: 35° - 45°
offene Bauweise

Gemäß „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln (Dachgaubensatzung)“ (vom 24.05.2023) sind Dachaufbauten und Zwerchgiebel grundsätzlich zulässig. Sie sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile

aufeinander abgestimmt sind und sich in das Gesamtgebilde des Gebäudes einfügen.

Hinweise auf Bergwerkstollen:

Im Bebauungsplangebiet liegen unterirdisch mittelalterliche Bergwerkstollen, insbesondere auch das Besucherbergwerk „Hella-Glück-Stollen“. Ihre ungefähre Lage ist aus einem vom Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg gefertigten Lageplan vom 5.9.2000 ersichtlich.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG):

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw ist das betreffende Anwesen (Grundstück und Gebäude) derzeit weder als Kulturdenkmal noch als Prüffall gelistet.

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.), die im Erdreich gefunden werden, besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Neubulach Nr. 2394 Datum des Abrufs: 22.01.2025 Letzte Eintragung vom: 22.01.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

- 1 Karte NW 1423, Flurstück 259
Am Golfplatz, Gebäude- und Freifläche, Größe 1088 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

- 3.1 XXXXXX
3.2 XXXXXX
3.3 XXXXXX
- Erbengemeinschaft nach XXXXX - ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

- 4 Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw -Vollstreckungsgericht- vom 10.01.2025 (2 K 43/24). Eingetragen (BOE076/74/2025) am 22.01.2025. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Anwesen steht gemäß Angabe der Parteien seit ca. 10 Jahren leer/ist unbewohnt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Neubulach (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

Neubulach ist über gut ausgebaute Landes- und Kreisstraßen mit umliegenden Städten wie Calw und Nagold verbunden. Die B296 verläuft in der Nähe und bietet Anschluss an überregionale Verkehrswege. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien des Verkehrsverbunds Pforzheim-Enzkreis-Calw (VPE) gewährleistet. Es bestehen regelmäßige Verbindungen zu Bahnhöfen in der Umgebung, z. B. in Bad Teinach oder Calw.

Neubulach verfügt über eine vielfältige Unternehmenslandschaft, u.a. aus den Bereichen Handwerk, nicht störender Industrie und Produktion, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheitswesen.

Im Stadtgebiet stehen sechs Kindergärten und einige Kleinkindgruppen sowie Grundschule und eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten Calw und Nagold. Daneben gibt es eine Außenstelle der Volkshochschule Calw, eine Musikschule und die Stadtbücherei in Neubulach. Vor Ort besteht eine allgemeinärztliche Versorgung. Als besonderes Angebot gilt der Heilstollenkurbetrieb für Atemwegserkrankungen. Zahlreiche Sportvereine, Musikgruppen und kulturelle Einrichtungen bieten ein breites Spektrum an Freizeitangeboten.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe dem südöstlichen Ortsrand von Neubulach. An diesen schließen sich weitläufig Land- und Forstwirtschaftsflächen an. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit Hausgärten. In der Umgebung befinden sich eine Minigolfanlage, im Süden das Besucherbergwerk „Hella-Glück“ und weitere historische Bergwerke Neubulachs und gastronomische Angebote. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m, der Stadtkern Neubulachs mit historischem Stadttor und Fachwerkbauten sowie einigen Geschäften des täglichen Bedarfs ist ca. 800 m entfernt. Im Umkreis von 1,5 km befinden sich ein Kindergarten, die Gemeinschaftsschule und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

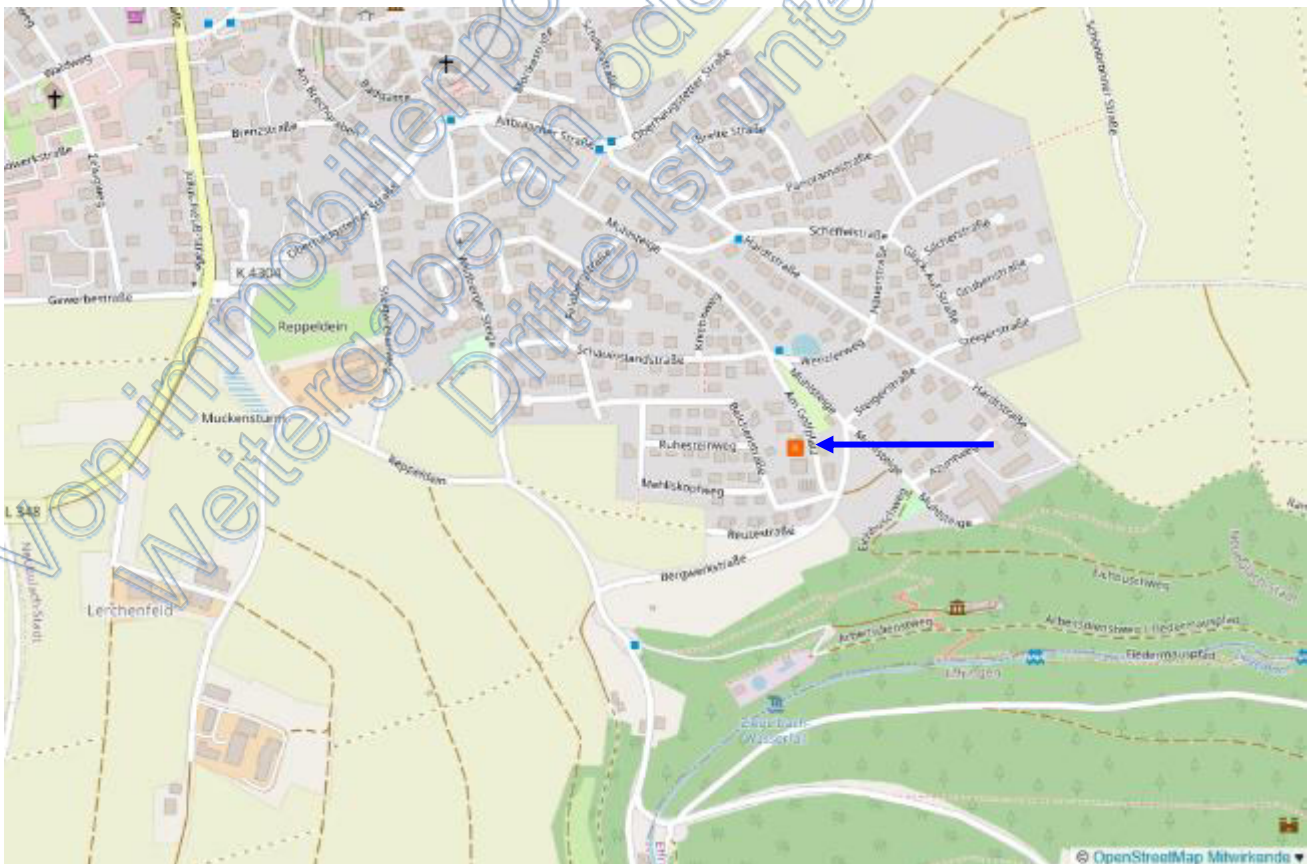


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Mäßige Hanglage
Zuschnitt:	Trapezförmige Grundstückszuschnitt
Fläche:	1.088 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	26 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	40 m
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße Am Golfplatz. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die die Straße Am Golfplatz erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Am Golfplatz ist eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind nicht vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Wohnhaus, Garage in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Auf dem betreffenden Grundstück ragt in die nordöstliche Ecke des Grundstücks ein kleiner Teil der im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung „AA Bergbauhalde Hart“ erfassten Altablagerung in das Grundstück hinein. Der Standort ist mit „B - Belassen, Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet.
Hinweis:	Im Jahr 1999 wurde die „Bergbauhalde Hart“ nach einer orientierenden Erkundung von der Bewertungskommission bewertet und nach § 26 Landesabfallgesetz“ am 9.3.2000 auf B eingestuft. Danach sind gegenwärtig keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen. Bei einer

Änderung der Bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung, Neubau, Um- oder Anbau) ist die untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Calw) zu beteiligen.

Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz) zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit dieser Behörde erfolgen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Ziegelbach. Hochwasser- und Überflutungsgefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)¹ und LNight (22 - 6 Uhr)²:

Das betreffende Grundstück Flst. 259 befindet sich ca. 780 Meter (Luftlinie) von der Hauptverkehrsstraße (L 348) entfernt. gemäß Umgebungslärmkartierung 2022 bestehen keine Belastungen durch Straßenverkehrslärm.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).³

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: - 0,4 mm/Jahr
Varianz: 0,20 mm/Jahr²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

¹ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

² Der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

³ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Beteiligten im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Freistehend errichtetes Zweifamilienhaus; bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1966
Hinweis zum Baujahr:	Das Baujahr wurde von einer der Antragstellerinnen mit 1966 angegeben. Die vorliegenden Objektunterlagen datieren überwiegend aus den Jahren 1963 (Grundrisspläne), 1964 (Baugenehmigung) und 1966 (Änderungsbaugenehmigung). Der Sachverständige hält zur Wertermittlung die Angabe der Antragstellerin zum Baujahr an. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, im Giebelbereich mit Kunstschieferverkleidung, Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung 1963)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente B 160
Außenwände:	UG: Ziegelmauerwerk Hlz 150 EG-DG: Mauerwerk Hbl 25
Innenwände (tragend):	UG: Ziegelmauerwerk Hlz 150 EG-DG: Mauerwerk Hbl 25
Geschossdecken:	Über UG, EG: Stahlbeton-Massivplatte
Dach:	Pfettendach mit Ziegeleindeckung (30°)

Geschosstreppen, Treppenhaus: UG-DG: Einläufige Geschosstreppen als Stahlbetonmassivplatten mit aufbetonierten Keilstufen und Steinbelag.
Wände verputzt und gestrichen

Eingangsbereich: Umbauter Eingangsbereich, zweistufige Außentreppe

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster: Überwiegend Verbundfenster, z.T. als Fenstertür- und Fensterwandelemente (UG, EG), z.T. Kunststoffrollläden, z.T. Holzrollläden
Dachfenster, Glasbausteinelemente (Treppenhaus)

Hauseingangstür: Holztür, Holzzarge

Wohnungseingangstüren / Wohnungsabschlüsse: UG: Holztür, verglastes Seitenteil, Oberlicht
EG: Holztür, verglastes Seitenteil, Oberlicht
DG: Holztür, z.T. verglastes Seitenteil, Oberlicht

Innentüren: Überwiegend Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Überwiegend einfache Elektroinstallationen

Sanitärinstallationen: Überwiegend einfache Sanitärinstallationen

Heizungsanlage: Ölzentralheizung Fa. *Viessmann bifferral* (Bj. 1994 gemäß Energieausweis)
Kellergeschweißter Öltank (Fassungsvermögen 1.000 l)

Heizkörper: Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventil

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus, ausgestellt am 05.03.2008, liegt vor (s. Anhang). Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁵ keinen Energieausweis vor.

⁵ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnungen, Räumlichkeiten**Aufteilung etc.**

Untergeschoss:	Zwei-Zimmer-Wohnung; bestehend aus zwei Wohnräumen, Küche, Abstellraum, Bad, Flur, Loggia/Terrasse Kellerbereich: Kellerräume, Heizungsraum, Öltankraum
Erdgeschoss:	Drei-Zimmer-Wohnung; bestehend aus drei Wohnräumen, Küche m. Abstellraum, Bad, WC, Flur, Loggia/Balkon, Terrasse
Dachgeschoss:	Zwei Wohnräume, Küche, WC, Flur, Speicher
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, in den Dachschrägen entsprechend niedriger

Ausstattung

Bodenbeläge:	PVC, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesen, verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, Tapete
Sanitärobjekte Bad UG:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Dusche, Badewanne
Sanitärobjekte Bad EG:	Zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne
Sanitärobjekte WC EG:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte WC DG:	WC mit Aufbauspülkasten
Sonstiges:	In den beiden Dachgeschoss-Wohnräumen befindet sich jeweils ein Waschbecken.
Loggia/Terrasse (UG):	Plattenbelag
Loggia/Balkon (EG):	Fliesenbelag, Brüstung aus Metallprofilen mit Holzbrettern
Hinweis:	Die Loggien im Erd- und Untergeschoss sind in Teilbereichen mit Fensterwandelementen und Holzverkleidungen umschlossen.

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 aus dem Jahr 1966 liegt vor. Nachfolgende Angaben erfolgen rein nachrichtlich. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird sachverständigenseits nicht übernommen.

Wohnfläche KG:	80,03 m ²
Wohnfläche EG:	116,96 m ²
Wohnfläche DG:	56,79 m ²
Wohnfläche gesamt:	253,78 m²

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Eingangstreppe, Lichtgraben

Besondere (haustechnische) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen: Nichtzutreffend.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Im Gebäude (UG, DG) befinden sich z.T. Kücheneinrichtungsgegenstände wie Spüle, Schränke und Elektrogeräte, die wirtschaftlich überaltert sind.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Nicht erkennbar.

3.3.3 Garage

Art und Ausführung: Pkw-Doppelgarage in Massivbauweise
Fassade verputzt und gestrichen, Flachdach

Ausstattung: Mauerwerk, Beton
Elektrisches Schwingtor (Holz)
Wasser- und Stromanschluss

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen (Asphalt), befestigte Wege und Sitzplätze/Terrassen (Betonplatten), Einfriedungen (Mauern, Zaun, Geländer etc.) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Garten mit Aufwuchs (Gehölz etc.)

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.:

- Holzwerk (u.a. Verkleidungen und Balkonbrüstungsfüllung) überaltert und z.T. schadhaft
- Fenster/Fensterrahmen überaltert und z.T. schadhaft
- Raumboflächen (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen) überwiegend überaltert und z.T. schadhaft
- Sanitäre Anlagen überaltert
- Haustechnik (Elektro- und Sanitärinstallationen) überwiegend überaltert/nicht zeitgemäß



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Holzverkleidung überaltert/schadhaft



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Holzverkleidung überaltert/schadhaft

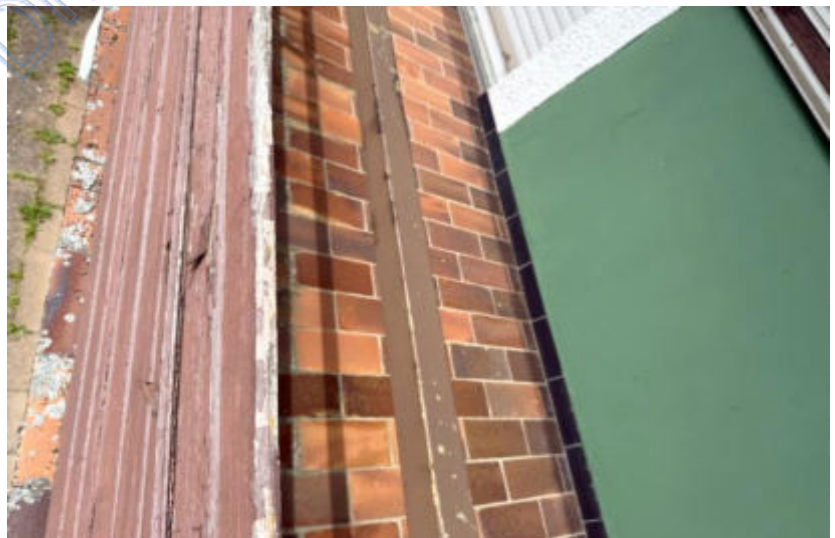


Abb. 5: Foto des SV; Holzfüllung der Balkonbrüstung überaltert/schadhaft

Abb. 6: Foto des SV; z.T. Putzschäden im Treppenhaus

Abb. 7: Foto des SV; z.T. Bodenbelag schadhaft (EG)

Abb. 8: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft (EG)

Abb. 9: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft (EG)

Abb. 10: Foto des SV; Raumbooberflächen überaltert/schadhaft (Bad EG)

Abb. 11: Foto des SV; Sanitäroobjekte überaltert (WC EG)

Abb. 12: Foto des SV; Sanitärobjekte überaltert (Bad UG)



Abb. 13: Foto des SV; Elektroinstallationen nicht zeitgemäß



Abb. 14: Foto des SV; Heizungsanlage nicht zeitgemäß

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand

Das Wohngebäude befindet sich in einem überwiegend baujahresbezogenen Zustand und weist hinsichtlich Ausstattung und Zustand keine Modernisierungen auf. Während die äußere Bausubstanz (Gebäudehülle) insgesamt einen noch befriedigenden bis ausreichenden Zustand aufweist, sind die Fenster und sämtliche baulichen Oberflächen (Decken, Wände, Bodenbeläge) überaltert und/oder schadhaft. Bäder und sanitäre Einrichtungen sind ebenfalls überaltert.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung**4.3.1 Sachwertmodell**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

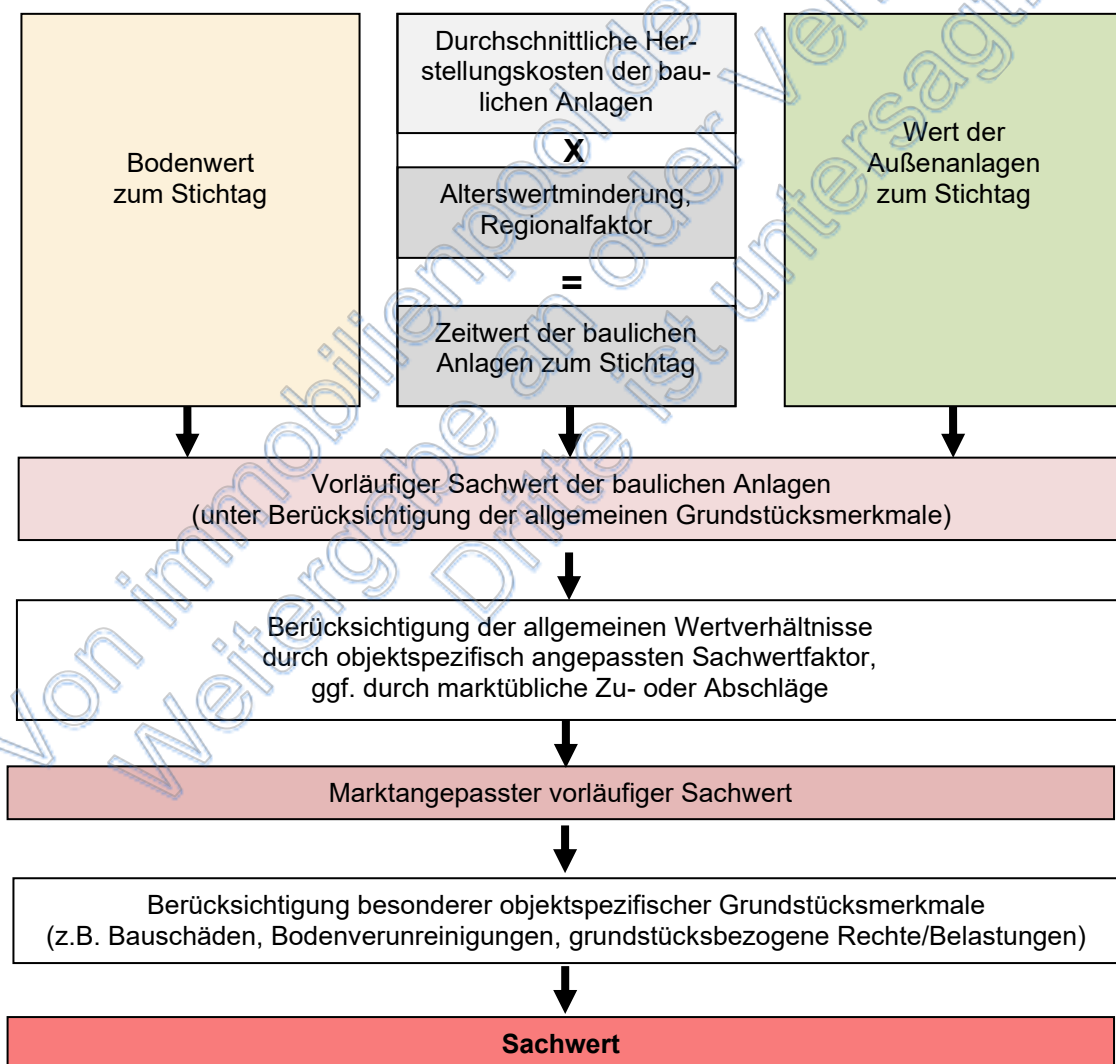


Abb. 15: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw am 08. Mai 2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind dargestellt. ...

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.⁶

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 210,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 210,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m ²	

⁶ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 210,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	42300103			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	880 m ²	1.088 m ²	× 0,95	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 200,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 880 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 1.088 m² eine Flächenabweichung auf. Die Abweichung der Grundstücksfläche vom (fiktiven) Richtwertgrundstück wird mittels Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke⁷ angepasst.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	200,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²		
relativer b/a-freier Bodenwert	= 200,00 €/m ²		
Fläche	× 1.088,00 m ²		
b/a-freier Bodenwert	= 217.600,00 €		
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €		
b/a-freier Bodenwert	= 217.600,00 €		

⁷ Vgl. S.4; Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern. Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

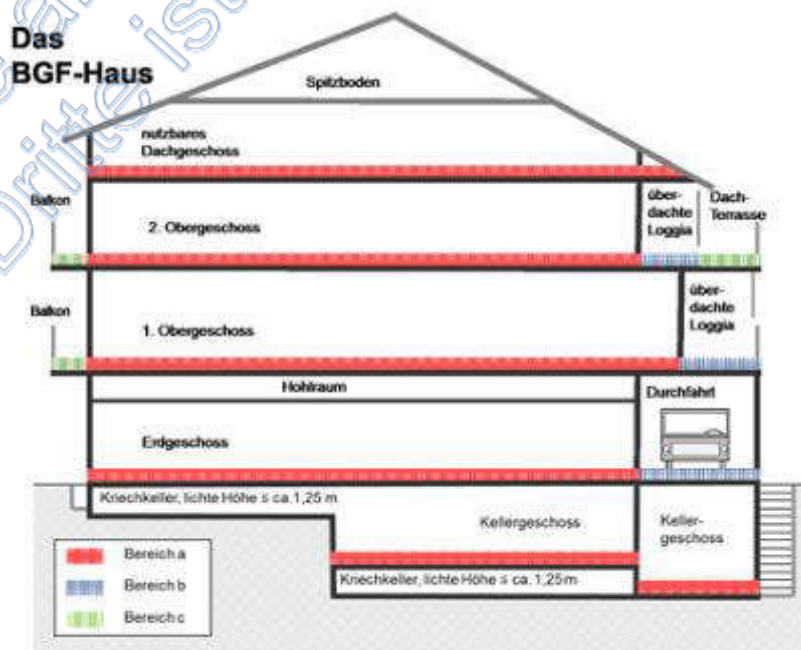


Abb. 16: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Bauakte) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
	m	m	m	plus / min					
UG	10,490	13,990	0,00	1,0	146,76	0,00	146,76	a	
	1,500	13,990	0,00	1,0	20,99	0,00	20,99	b	
	1,625	3,115	0,00	1,0	5,06	0,00	5,06	a	
	6,365	4,500	0,00	1,0	28,64	0,00	28,64	a	
EG	10,490	13,990	0,00	1,0	146,76	0,00	146,76	a	
	1,500	13,990	0,00	1,0	20,99	0,00	20,99	b	
	1,625	3,115	0,00	1,0	5,06	0,00	5,06	a	
DG	11,990	13,990	0,00	1,0	167,74	0,00	167,74	a	
gesamt a,b							541,99		
gesamt a, b rd.							542,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 542,00 m² ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
	m	m	m	plus / min					
EG	6,490	6,340	0,00	1,0	41,15	0,00	41,15	a	
gesamt a,b							41,15		
gesamt a, b rd.							41,00		

Die Bruttogrundfläche der Garage wird mit rd. 41,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025)⁸.

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html;

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Wohnhaus

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Abb. 17: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁹

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m ²	725,00 EUR/m ²	835,00 EUR/m ²	1005,00 EUR/m ²	1260,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	166,75	EUR/m ²		
Dach	15,00%	108,75	EUR/m ²		
Fenster und Außentüren	11,00%	79,75	EUR/m ²		
Innenwände und -türen	11,00%	85,80	EUR/m ²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	91,85	EUR/m ²		
Fußböden	5,00%	39,00	EUR/m ²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,20	EUR/m ²		
Heizung	9,00%	65,25	EUR/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	46,80	EUR/m ²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	754,15	EUR/m ²		
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05			
Ergebnisse (Gewogene Summen)		791,86	EUR/m ²		

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei überwiegend einfachem Standard (2,3) unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser zunächst ein Kostenkennwert von 791,86 €/m².

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein fehlender Drempehhöhe ist in der Regel durch Abschlüsse zu berücksichtigen. Vorliegend weist das Dachgeschoss keinen Drempehhöhe auf. Der Abschlag wird mit rd. 3,5 Prozent ermittelt und berücksichtigt Giebelbreite, Trauflänge und Ausstattungsstandard.

Vorliegend ist das Untergeschoss im südlichen Gebäudeteil zu Wohnzwecken ausgebaut. Der höherwertige Ausbau im Vergleich zu einem nicht ausgebauten Untergeschoss wird mit einem Zuschlag zum Kostenkennwert von rd. 5 % gewürdigt.

Der Kostenkennwert für das Wohnhaus wird mit $791,86 \text{ €/m}^2 - 3,5 \% + 5,0 \% = 803,74 = \text{rd. } 804,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF}$ ermittelt.

Für die Garage wird in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 aufgrund der Bauweise und der Ausstattung ein Kostenkennwert von 485,00 € / BGF angehalten.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Regionalfaktor: 1,0

Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschlüsse

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschlüsse zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe		500,00 €
Lichtgraben		500,00 €
Summe rd.		1.000,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegen-
stände, Zubehör etc.**

Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. vier Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

In vorliegender Wertermittlung wird zur Wahrung der Modellkonformität¹⁰ für das Wohngebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahre (entsprechend der Standardstufe 2,3) und für die Garage eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahre angehalten.

¹⁰ Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten basieren auf dem Modell des Gemeinsamen Gutachterausschusses des oberen Nagoldtals

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	0,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 18: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹¹

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag beträgt demnach rd. 59 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 10 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach 57 Jahre.

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für die Pkw-Garage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit eine Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahre angehalten.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw wurden zum Wertermittlungsstichtag noch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Daher wird zur Orientierung aufgrund der räumlichen Nähe und Struktur der aktuelle Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal 2024¹² herangezogen. Der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal ist für die räumlichen und sachlichen Immobilien-Teilmärkte der Großen Kreisstadt Nagold, der Gemeinden Rohrdorf und Ebhausen sowie der Städte Wildberg und Haiterbach zuständig.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

Der Unterzeichner ermittelt für das Bewertungsobjekt einen vorläufigen Sachwert von rd. 352.000 € (s. unter 4.3.4).

Im Stadtgebiet Wildberg mit Stadtteilen zeigt sich im Bereich „vorläufiger Sachwert“ zwischen 300.000 € und 400.000 € eine breite Sachwertfaktor-Spanne von rd. 0,90 bis 1,70. Bezugsgrößen (bzw. ein Normobjekt) für die abgeleiteten Sachwertfaktoren werden nicht abgebildet.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken im Stadtgebiet Wildberg mit Stadtteilen wird bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € mit rd. 1,37 ermittelt.¹³

¹² Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung: 01.01.2022 bis 31.12.2023

¹³ Vgl. S. 137 des Immobilienmarktberichts 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal

Vorliegend handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück in durchschnittlicher Lagequalität. Grundstücksgröße und Gebäude weisen ein ungünstiges Verhältnis bzgl. der Ausnutzung auf. Das 1966 errichtete Wohnhaus entspricht hinsichtlich der Ausstattung überwiegend dem Baujahr und genügt auch hinsichtlich der haustechnischen Anlagen nicht den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die Restnutzungsdauer ist dementsprechend kurz. Der maßgebende Käufermarkt für stark sanierungs-/modernisierungsbedürftige Objekte ist eingeschränkt.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird daher sachverständig mit 1,25 angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Instandhaltungsstau, Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Instandhaltungsstau und/oder Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Aufgrund des baujahresbezogenen Zustands des Gebäudes ohne jegliche Modernisierungen sowie aufgrund erheblicher Schäden an Wänden, Decken, Böden, Bädern und der überalterten Haustechnik, wird ein Abschlag von 35 % auf den bereits alterungsbedingt geminderten Gebäudezeitwert angesetzt (vgl. § 8 ImmoWertV Abs. 3): $122.547,90 \text{ €} / 100 * 35 = 42.891,77 \text{ €} = \text{rd. } 43.000.000 \text{ €}$.

Der angesetzte wertmindernde Abschlag erfolgt aufgrund substantieller Mängel und eines baujahresbezogenen Gesamtzustands. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergibt sich vorliegend wertermittlungstheoretisch nicht, da dieser Kostenabschlag nur die Wertminderung abbildet, die ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer voraussichtlich bei diesem Objektzustand vornehmen würde bzw. stellt die Kosten dar, die voraussichtlich aufzuwenden wären um eine wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit von noch 10 Jahren (hier angesetzte Restnutzungsdauer) zu ermöglichen.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	542,00	41,00		
Baupreisindex (BPI)	187,20	187,20		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	804,00	485,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.505,09	907,92		
Herstellungswert				
• Normgebäude	815.757,70 €	37.224,72 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	815.757,70 €	37.224,72 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	67	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	57	50		
• prozentual	85,1%	83,3%		
• Betrag	694.209,80 €	31.008,19 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	121.547,90 €	6.216,53 €		
• Besondere Bauteile	1.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	122.547,90 €	6.216,53 €		
Gebäudezeitwerte insgesamt				128.764,42 €
Zeitwert der Außenanlagen			+	5.200,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen			=	133.964,42 €
Bodenwert			+	217.600,00 €
vorläufiger Sachwert			=	351.564,42 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor			×	1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert			=	439.455,53 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.				439.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale				
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.			-	43.000,00 €
Sachwert			=	396.455,53 €
Sachwert rd.			=	396.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Am Golfplatz 10 in Neubulach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.05.2025 mit rd. 396.455,53 € = rd. 396.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Neubulach Blatt 2394
Flurstück 259, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.088 m²

Am Golfplatz 10 in 75387 Neubulach

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.05.2025** mit

396.000,00 €

in Worten: **dreihundertsechsendneunzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

05.08.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Energieausweis
- 5.6 Altlasten (Auszug)
- 5.7 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 19: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

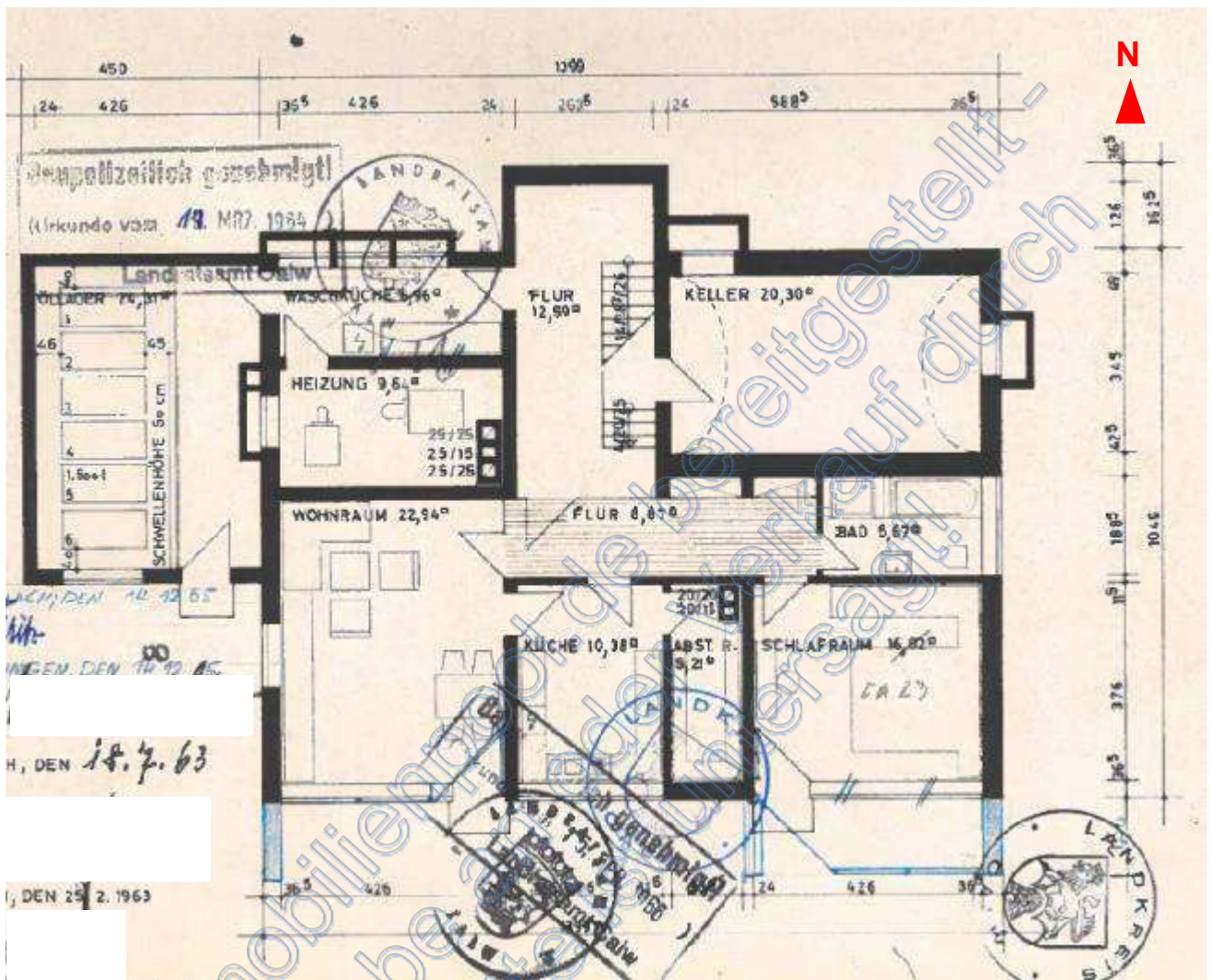


Abb. 20: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Stadt Neubulach, Eintragung (Nordpfeil) durch den SV

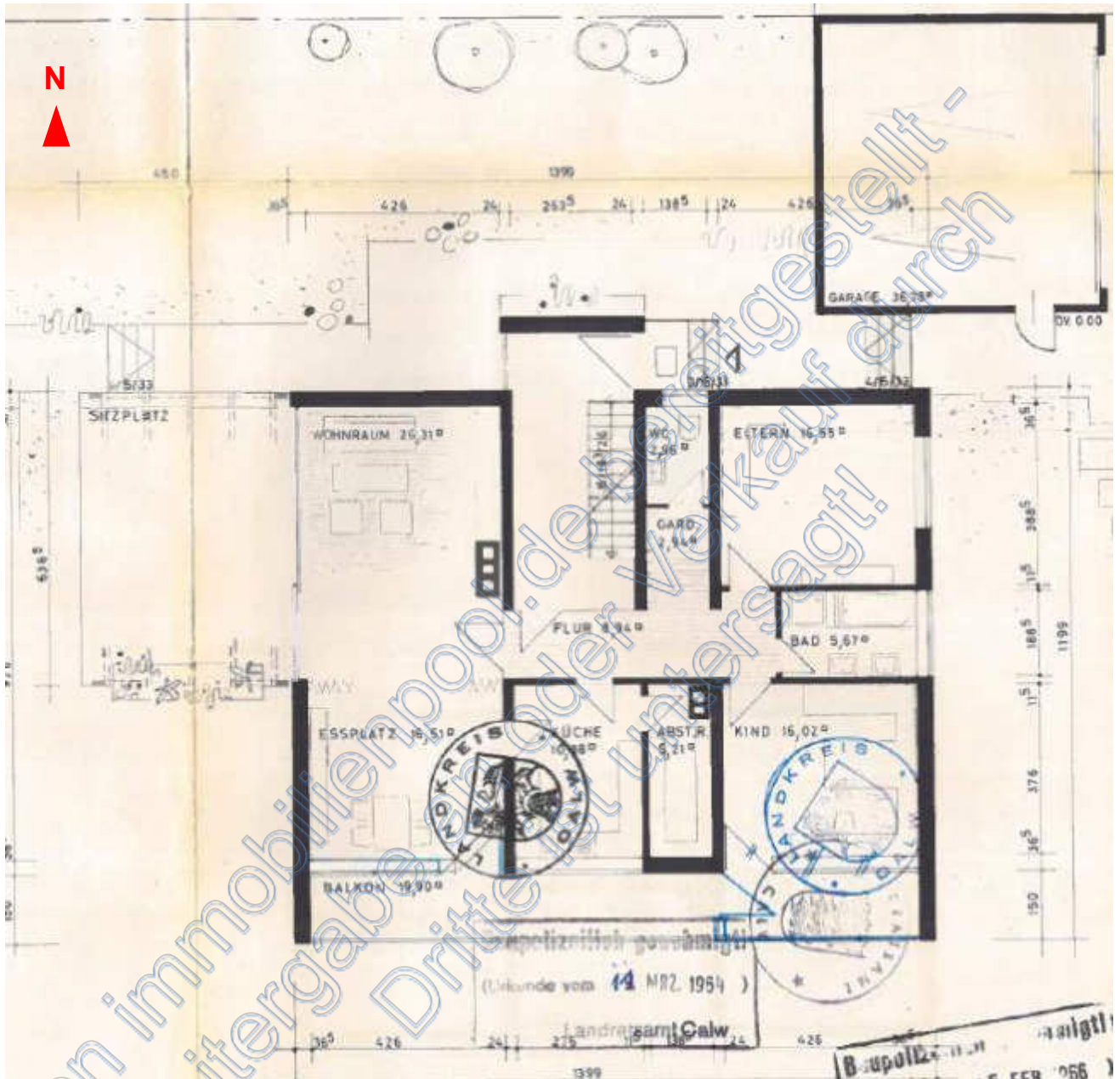


Abb. 21: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Stadt Neubulach Eintragung (Nordpfeil) durch den SV

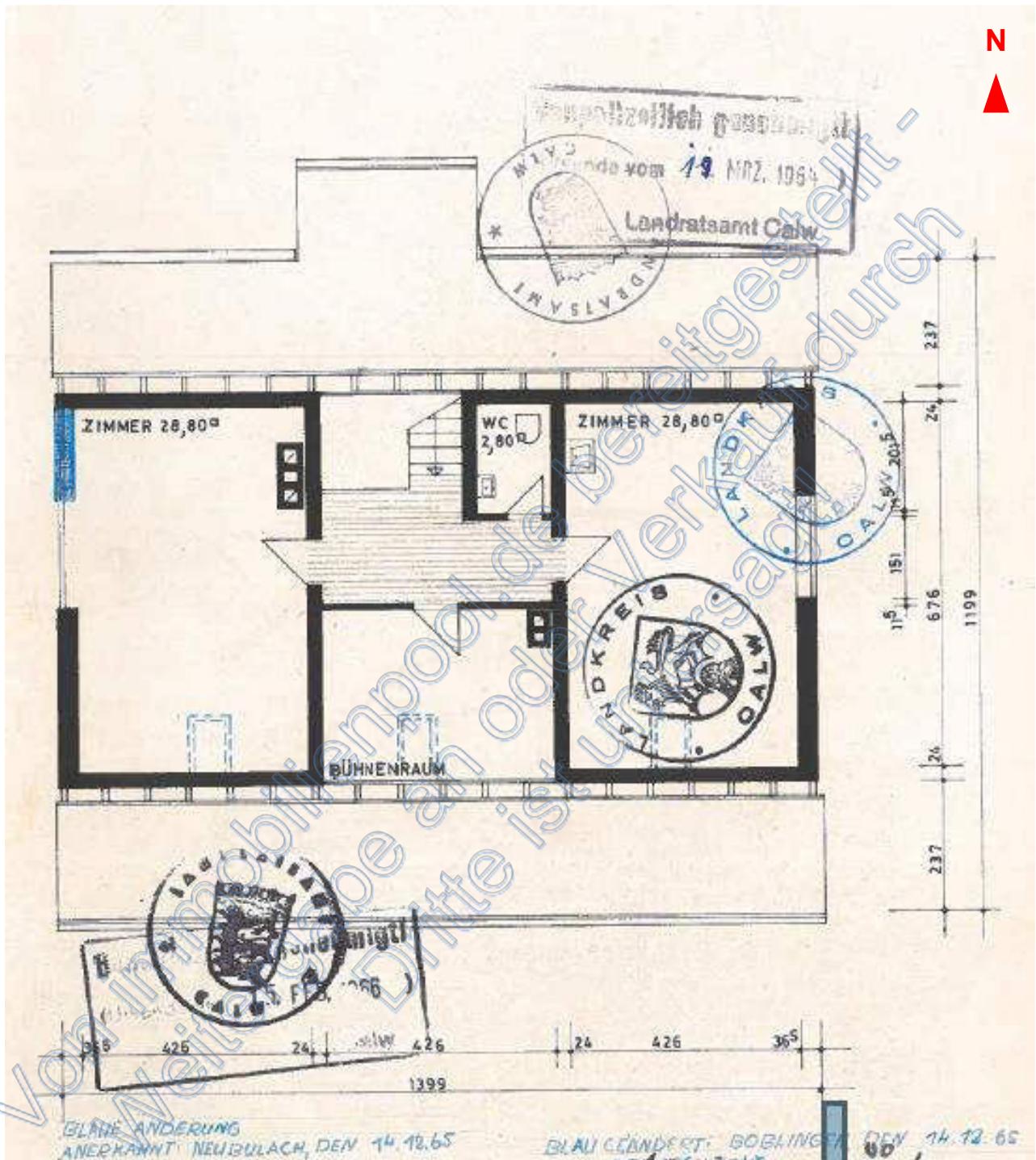


Abb. 22: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Stadt Neubulach; Eintragung (Nordpfeil) durch den SV

5.4 Gebäudeschnitt

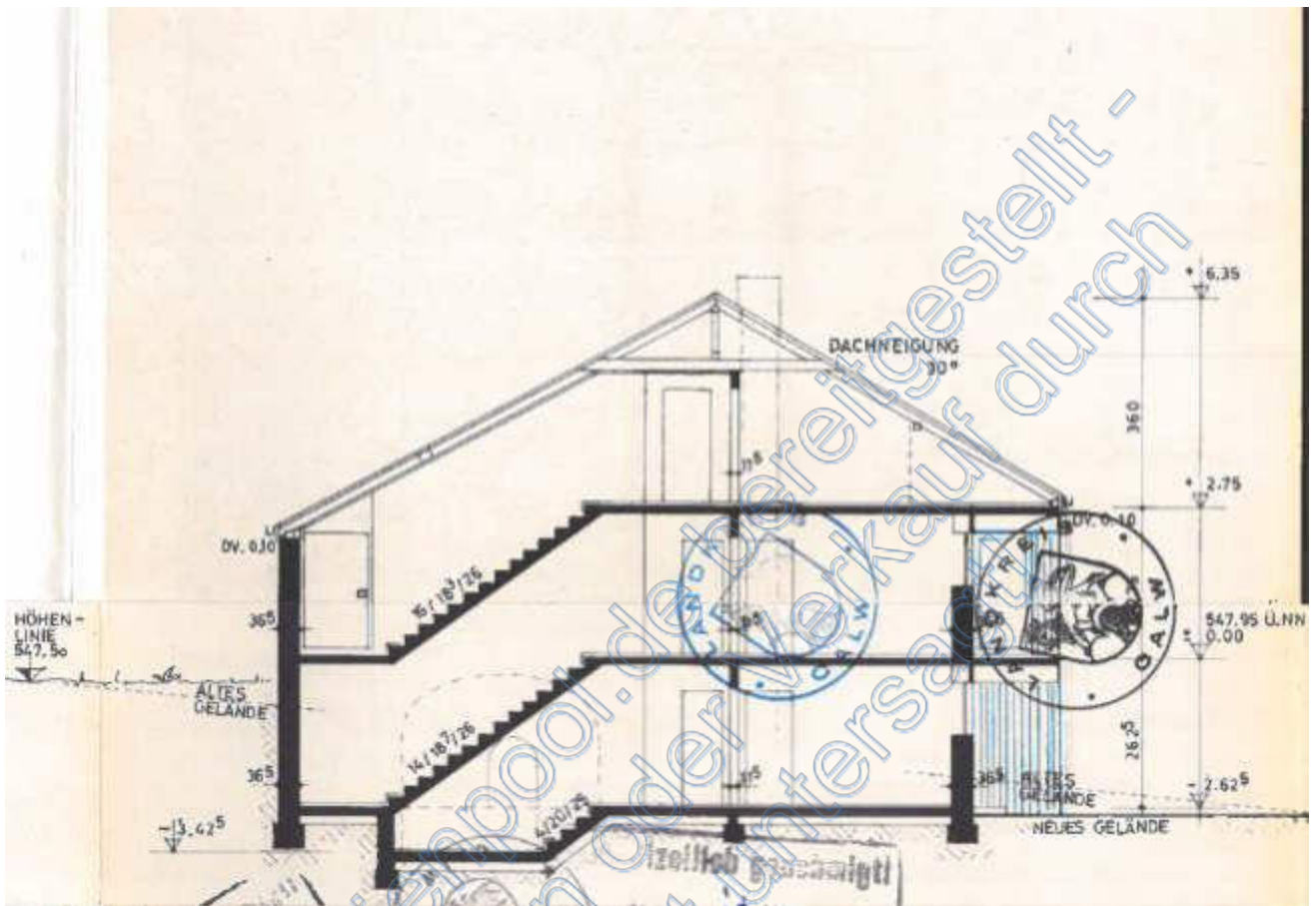


Abb. 23: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Stadt Neubulach

5.5 Energieausweis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.6 Altlasten (Auszug)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Abb. 25: Auszug aus der Datenbank; Quelle: Bodenschutz- und Altlastenkataster, Landratsamt Calw;
Markierung durch den SV

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.7 **Bebauungsplan (Aus-
zug)**



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Abb. 26: Auszug aus dem Bebauungsplan „Bergwerk Reute-Steigäcker“, Änderung, rechtskräftig seit 28.06.2002; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Eintragung d.d.SV)

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, Eingangsseite, Straßenansicht



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden, Gebäuderückseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Südwesten

Foto 5 des SV: Treppenhaus

Foto 6 des SV: Wohnung EG; Flur

Foto 7 des SV: Wohnung EG; Wohnzimmer



Foto 8 des SV: Wohnung EG; Balkon/Loggia

Foto 9 des SV: Wohnung UG, Wohnzimmer

Foto 10 des SV: Wohnung UG, Zimmer

Foto 11 des SV: DG, Zimmer

Foto 12 des SV: DG, Zimmer

Foto 13 des SV: DG; Waschgelegenheit im Zimmer

Foto 14 des SV: DG; WC
